

Оглавление

Введение	9
Глава 1. Куда уходит жизнь, или Пять плохих привычек, связанных с работой	11
Самый большой налог	12
Привычка жить работой	13
Привычка жертвовать счастьем ребенка	15
Привычка жертвовать отношениями с близкими людьми	17
Привычка жертвовать мечтами	19
Привычка жертвовать здоровьем	21
«Понты» или жизнь?	23
<i>Практическое задание к гл. 1</i>	27
Глава 2. Путь к свободе, ошибки начинающих	29
Свобода не работать и к чему она приводит	30
Альтернативное занятие	34
Свобода места жительства: доступнее, чем кажется	36
Работа в удовольствие, или «Мухи — отдельно, котлеты — отдельно»	40
Выводы	44
<i>Практическое задание к гл. 2</i>	46
Глава 3. Источники постоянного дохода и что из этого действительно работает	47
Удаленная работа и фриланс	49
Процент от банковского вклада	52
Торговля акциями на фондовом рынке	54
Свой бизнес	58
Сдача недвижимости в аренду	62
<i>Практическое задание к гл. 3</i>	67

Глава 4. Яблоко или огрызок? Выбор доходной недвижимости.	69
Разновидности коммерческой недвижимости.	70
Небольшое складское помещение.	72
Офисное помещение.	73
Торговое помещение формата <i>street retail</i> .	75
Покупка коммерческого помещения в новостройке.	77
Покупка готового арендного бизнеса.	80
Создание коммерческого помещения.	82
Заключение.	84
<i>Практическое задание к гл. 4.</i>	85
Глава 5. Десять ошибок новичков в арендном бизнесе.	87
Ошибка № 1: использовать СМИ как источник достоверной информации.	89
Ошибка № 2: пытаться достичь серьезной цели в одиночку.	91
Ошибка № 3: покупать недвижимость далеко от основного места жительства.	93
Ошибка № 4: создавать недвижимость под свой бизнес.	95
Ошибка № 5: довериться риэлтору.	97
Ошибка № 6: начать с просмотра объявлений.	98
Ошибка № 7: эмоционально «прикипать» к найденному варианту.	100
Ошибка № 8: покупать квартиры по «рыночной» цене.	102
Ошибка № 9: верить в то, что купить хорошую квартиру удастся быстро.	103
Ошибка № 10: оттягивать момент решительных действий.	104
<i>Практическое задание к гл. 5.</i>	105
Глава 6. От чего зависит успех арендного бизнеса.	107
Местоположение.	109
Скорость создания коммерческого помещения.	113

Грамотное управление недвижимостью	116
<i>Практическое задание к гл. 6</i>	<i>119</i>
Глава 7. Как создать коммерческое помещение с нуля: 5 шагов за 180 дней	121
Как найти перспективную квартиру	124
Как купить и заработать при этом деньги	131
Как перевести квартиру из жилого фонда в нежилой	135
Как провести строительные работы	138
Как гарантированно найти арендатора	142
<i>Практическое задание к гл. 7</i>	<i>146</i>
Глава 8. Ваша команда, поиск нужных людей	147
«Найду того, кто за меня все сделает»	148
Принципы формирования команды	149
Состав вашей команды и цели ее участников	151
Сколько нужно платить	157
<i>Практическое задание к гл. 8</i>	<i>159</i>
Глава 9. Управление коммерческим помещением	161
Основные задачи управления недвижимостью	162
Контрольные списки	165
Управляющий недвижимостью	167
Физлицо, ИП или ООО	169
Защита арендного бизнеса	174
<i>Практическое задание к гл. 9</i>	<i>176</i>
Глава 10. Стратегия владения недвижимостью	177
Владеть или продавать	178
Расширение арендного бизнеса	180
Быстрый способ стать миллионером	184
«Точка саморазвития» арендного бизнеса	191
<i>Практическое задание к гл. 10</i>	<i>193</i>
Глава 11. Свобода за кредитные деньги	195
Хотите финансовой независимости? Откажитесь от квартиры	197

Демчук К. Как получать доход с недвижимости,
или Отпуск на всю жизнь

Кредит — это не то, о чем вы подумали	202
Принципы кредитной безопасности	204
Практическое задание к гл. 11	210
Глава 12. Планы	213
Стратегия, основанная на ложных убеждениях	214
Планирование «на пальцах»	220
Финансовый план: «с нуля» до 300 тыс. рублей в месяц	224
Многолетний план развития	227
Практическое задание к гл. 12	235
Глава 13. По ту сторону цели	237
Побочные эффекты свободной жизни	239
Финансовая безопасность	243
Ловушка обеспеченности и иной взгляд на дорогие вещи	248
Практическое задание к гл. 13	250
Глава 14. Ответы на вопросы читателей	253
Вопрос № 1. Подходящее ли сейчас время для инвестирования?	255
Вопрос № 2. Я работаю по найму, и у меня мало денег. Как мне начать инвестировать в недвижимость?	256
Вопрос № 3. В какую недвижимость вложить 300 тыс. руб.?	256
Вопрос № 4. Инвестировать одному или с партнером?	257
Вопрос № 5. Как убедиться, что квартиру пере- ведут в нежилой фонд?	257
Вопрос № 6. Какой должна быть площадь буду- щего помещения?	259
Вопрос № 7. Сдавать помещение с отделкой или без?	259
Вопрос № 8. Один арендатор или несколько?	260
Вопрос № 9. Как избежать простоев помещения?	261
В заключение	262

Введение

Кто из нас не стремится к свободе?

Путь к настоящей свободе лежит через финансовую независимость. Стать финансово независимым и приобрести свободу — важнейшая задача в жизни каждого человека. Для тех, у кого уже есть семья и дети, эта задача становится критически важной. Потерять лучшие годы своей жизни в офисе или провести их вместе с семьей, путешествуя и занимаясь любимыми делами, — это зависит от наличия у вас свободы. Кроме того, обязанность обеспечить семью и пожилых родителей лежит на главе семейства. Что станет с близкими людьми, если с кормильцем, не дай бог, что-нибудь случится?

Каждый взрослый человек осознает это и делает все возможное, чтобы достичь финансовой независимости и жизненной свободы. Но не делает того, что на самом деле может ее обеспечить.

Не важно, предприниматель вы или наемный работник, эта книга может стать для вас очень полезной, потому что в ней собран многолетний практический опыт создания коммерческой недвижимости с использованием ограниченного бюджета. Она поможет избежать многих проблем и ошибок на пути к финансовой независимости.

Главная цель этой книги — показать реальный путь достижения свободы на основе создания дохода от коммерческой недвижимости.